

Chambre des Représentants

SESSION EXTRAORDINAIRE 1954.

22 JUIN 1954.

PROJET DE LOI

modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce.

AMENDEMENT

PRÉSENTÉ PAR LE GOUVERNEMENT.

Art. 2.

« In fine » du II remplacer les mots : « du bail initial » par ce qui suit :

« à déterminer de commun accord.

» A défaut d'accord, le juge, saisi par la partie la plus diligente, fixe ces conditions en équité et, en ce qui concerne le loyer, fait application des dispositions de l'article 19. »

JUSTIFICATION.

Les conditions de l'occupation du sous-locataire, devenu locataire direct du bailleur, doivent être si possible, déterminées librement par les parties mises en présence. La doctrine fait, à juste titre, remarquer que les conditions des 2 contrats (bail principal et sous-location) peuvent être très différentes et que l'économie des clauses (prix, charges, etc...) qui peuvent différer considérablement peut ne pas du tout convenir au sous-locataire... (De Page, *Complément au Traité élémentaire du Droit civil*, volume III, T. IV, n° 799 D, p. 196.)

D'autre part, l'article 11, II, devant désormais s'appliquer à la sous-location partielle, il ne peut plus être question de renvoyer aux conditions du bail principal car, notamment, le loyer de tout l'immeuble ne peut s'appliquer à la partie de celui-ci qui est sous-louée.

A défaut d'accord, les conditions de la continuation de l'occupation du sous-locataire doivent être soumises à l'arbitrage du juge, comme en matière de renouvellement de bail.

Le Ministre de la Justice,

A. LILAR.

Voir :

97 (S. E. 1954) — N° 1.

(1)

Kamer der Volksvertegenwoordigers

BIJTENGEWONE ZITTING 1954.

22 JUNI 1954.

WETSONTWERP

tot wijziging van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds.

AMENDEMENT

VOORGESTELD DOOR DE REGERING.

Art. 2.

« In fine » van II de woorden : « voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst » vervangen door wat volgt :

« in gemeenschappelijk overleg te bepalen voorwaarden.

» Komt het tot geen overeenkomst dan bepaalt de rechter, daartoe verzocht door de meest gereede partij, die voorwaarden van billijkheid en past hij, wat de huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe. »

VERANTWOORDING.

Wanneer de onderhuurder rechtstreeks huurder van de verhuurder wordt, moeten de huurvoorwaarden zo mogelijk vrij tussen partijen geregeld worden. De rechtsleer doet terecht opmerken dat de voorwaarden van beide overeenkomsten (hoofdhuur en onderverhuur) zeer verschillend kunnen zijn en dat het mogelijk is dat de in zake bedingen getroffen schikking (prijs, lasten, enz...) welke aanzienlijk kunnen verschillen) geenszins aan de onderhuurder bevalt. (De Page, *Complément au Traité élémentaire du Droit civil*, vol. III, T. IV, n° 799 D, blz 196.)

Daar aan de andere kant artikel 11, II, voortaan toepassing moet vinden op de gedeeltelijke onderverhuur, kan er geen sprake meer van zijn te verwijzen naar de voorwaarden van de hoofdhuur, want de huurprijs van gans het onroerende goed kan toch niet gelden voor het deel er van dat werd onderverhuurd.

Komt het tot geen overeenkomst, dan moeten de voorwaarden waaronder de onderhuurder het goed mag blijven betrekken ter beoordeling aan de rechter worden voorgelegd, zoals dit gebeurt voor de hernieuwing van de huurovereenkomst.

De Minister van Justitie,

Zie :

97 (B. Z. 1954) — N° 1.